

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Behandeling zienswijzen	4
2.1	XXXXX	4
2.1.1	Omschrijving zienswijzen	4
2.1.2	Advies	6
2.2	De heer M. Bosman, Dutch Planners, namens XXXXXX	7
2.2.1	Omschrijving zienswijzen	7
2.2.2	Advies	12

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshagen I, Buckhorstlaan 64' heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 20 december 2023 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeentebblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP20014-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/officeel/0193/NL.IMRO.0193.BP20014-0003>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht door:

1. XXXXX
2. De heer M. Bosman, Dutch Planners, namens XXXX XXXXX,

De zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht en zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 XXXXX

2.1.1 Omschrijving zienswijzen

Samenvatting zienswijze:

1. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Er is sprake van onevenredig optreden in de belangen van betrokken partijen en tussen andere omwonenden van de Buckhorstlaan.

Reactie van de gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan geeft regels tot een zorgvuldige inpassing van de woningbouw in de omgeving. Met dit project krijgt de locatie een nieuwe kwalitatief hoogwaardige invulling. Dit is middels kavelpaspoorten nader uitgewerkt. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op deze beoogde kwaliteit. Ze borgen dat de beoogde kwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden. Het project voor de herontwikkeling aan de Buckhorstlaan is in 2020 gestart, waarbij in 2021 op initiatief van de gemeente Zwolle gesprekken met directe omwonenden zijn gevoerd. Het proces heeft plaatsgevonden op een zorgvuldige wijze, waarbij alle betrokken belangen zijn gehoord. De gemeente heeft de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen van de omwonenden zorgvuldig afgewogen en is van mening dat de door betrokkenen geschetste nadelige gevolgen niet onevenredig zijn.

Na de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan kunt u een vergoeding voor planschade aanvragen. U hebt daarvoor 5 jaar de tijd. Meer informatie over het indienen van een aanvraag vindt u op onze website

(<https://www.zwolle.nl/nadeelcompensatie>).

2. Is het mogelijk om een 1 op 1 vergelijk te maken over de bouwvakken en kavels tussen het project (Buckhorstlaan 60 en 62) en dat van Buckhorstlaan 64? Op de tekeningen zijn de woningen aan de Buckhorstlaan 60 en 62 te groot ingetekend in verhouding tot nr. 64: de verhoudingen kloppen niet. Het is in het belang van initiatiefnemer om de verhouding anders te doen voorkomen dan in de werkelijkheid.

Reactie van de gemeente:

In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn bestemmings- en bouwvlakken te zien. Die vlakken geven niet de grootte van de woning weer. In het bestemmingsplan is geen tekening opgenomen die de woning Buckhorstlaan 62 te groot weergeeft ten opzichte van de woningen in het plangebied Buckhorstlaan 64.

3. Waarom is ervoor gekozen om een groenstrook van 4 meter te realiseren tegenover Buckhorstlaan 62 en de woning aan de Oude Wetering in plaats van aan de andere kant van de kavel?

Reactie van de gemeente:

De zone van 4 meter breed met de bestemming 'Groen' is in feite de groenzone die er oorspronkelijk was. De nieuwe eigenaar van de gronden verwijderde de groenzone, maar in de visie van de gemeente had die groenzone waarde en komt die terug zoals die was. De groenzone draagt in de visie van de gemeente in belangrijke mate mee aan het landschappelijke beeld van de locatie.

4. Er worden 2 kavels gerealiseerd tegenover Buckhorstlaan 60 en er wordt 1 woning tegenover Buckhorstlaan 62 gerealiseerd. Waarom worden de kavels precies tegenover de tuinen van Buckhorstlaan 60 en 62 geplaatst en niet op een andere manier?

Reactie van de gemeente:

De kavels zijn 'eerlijk' verdeeld over de locatie, er ligt geen keuze aan ten grondslag om de bewoners van Buckhorstlaan 60 of 62 te benadelen. Wel is er bij de situering van de woningen aandacht voor zichtlijnen tussen de nieuwbouw door vanuit de bestaande woningen.

5. Kavel 1 mag al 3 meter van het water bouwen. Mogen wij dan ook nog 10 meter bouwen, zo nee waarom niet en waarom gelden andere regels voor ons dan voor een ander?

Reactie van de gemeente:

De afstand tot de insteek van de sloot moet minimaal 3 meter zijn, maar dat heeft niets te maken met de grootte van de woning. De grootte van de te bestaande en de te bouwen woningen is afhankelijk van verhoudingen op de locatie. De verhoudingen tussen de groottes van de woningen, de verhoudingen tussen de open en de gesloten ruimtes en de verhoudingen tussen bebouwing en landschappelijk beeld. In de visie van de gemeente zijn die verhoudingen – ook in relatie tot de woning Buckhorstlaan 60 – met het voorliggende plan nog goed. De woning Buckhorstlaan 60 met 10 meter uitbreiden tast die verhoudingen aan.

6. Gelet op het bovenstaande ervaren wij ons niet gehoord en zijn wij als enige benadeeld door dit plan.

Reactie van de gemeente:

Middels het bestemmingsplan wordt ter plaatse woningbouw mogelijk gemaakt tegenover het perceel van indiener. In samenspraak met bewoners is destijds in een nauwkeurig proces een beeldkwaliteit/kavelpaspoorten tot stand gekomen waarin mede de wensen en eisen van omwonenden zijn verwerkt. In 2021 heeft de gemeente twee bijeenkomsten georganiseerd om met de direct omwonenden en de ontwikkelaar tot overeenstemming te komen over de invulling van het plangebied. Begin 2022 heeft de

gemeente een standpunt ingenomen over de verschillen die tijdens die besprekingen naar voren zijn gekomen. Zowel de bewoners, als de ontwikkelaar zijn hierover toen geïnformeerd. In 2023 zijn de bewoners geïnformeerd over de kavelpaspoorten. Ook zijn de bewoners tegelijk op de hoogte gebracht op welke manier afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar over de eerder ingebrachte zorgpunten vanuit de bewoners. Deze afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. Het gemeentebestuur heeft middels het ontwerpplan een besluit genomen om voorliggend plan met bijbehorende bouwmogelijkheden mogelijk te laten maken. Hierbij zijn in het proces de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen zorgvuldig meegewogen.

Zoals aangegeven in de reactie onder 1 kunt u na de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan een vergoeding voor planschade aanvragen. U hebt daarvoor 5 jaar de tijd. Meer informatie over het indienen van een aanvraag vindt u op onze website (<https://www.zwolle.nl/nadeelcompensatie>).

Wij stellen voor ter verduidelijking van het proces de diverse participatiestappen in het proces in de toelichting in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals bovenstaand is opgenomen, nader op te nemen.

2.1.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamante in haar zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Reclamant 1.

Ambtshalve:

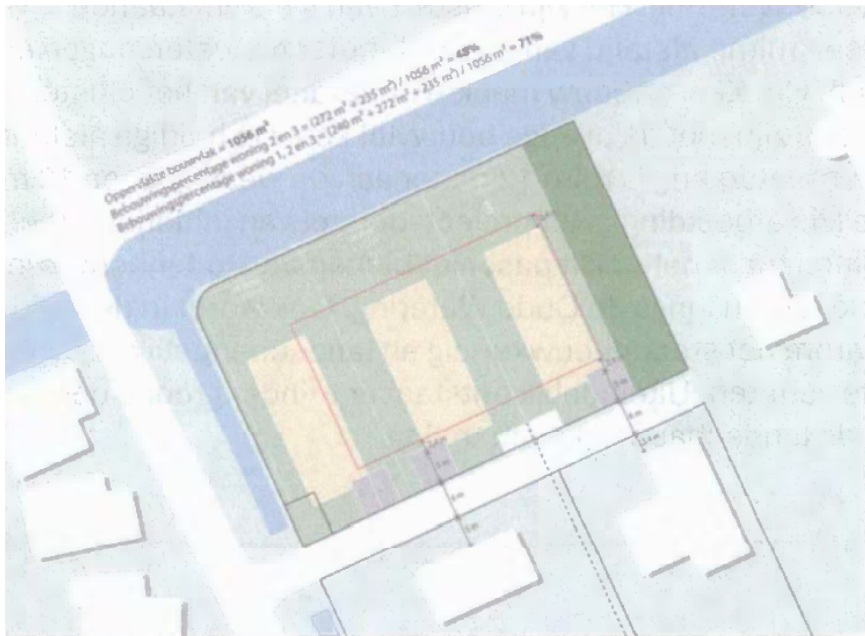
Wij stellen voor ter verduidelijking van het proces de diverse participatiestappen in het proces in de toelichting in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals bovenstaand is opgenomen, nader op te nemen.

2.2 De heer M. Bosman, Dutch Planners, namens XXXXXX

2.2.1 Omschrijving zienswijzen

Samenvatting zienswijzen:

1. De ontwikkeling op het perceel van de voormalige KPN -bunker valt niet binnen de rooilijn van het huidige bouwvlak (zie figuur hieronder). Momenteel is de afstand van het bouwvlak tot aan de weg circa 7,5 meter. In de nieuwe plannen is de afstand van het bouwvlak tot de weg gereduceerd naar nog maar vijf meter. Dit is niet in overeenstemming met de beeldkwaliteit regels zoals deze destijds vastgesteld zijn. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd waarom de bouwgrens van de bunker niet als uitgangspunt kan worden genomen.



Reactie van de gemeente:

De afstand van het nieuwe bouwvlak is niet in strijd met de beeldkwaliteitsregels, zoals de gemeente die vastlegde in het welstandsbeleid. Ten opzichte van de openbare weg houdt de gemeente voor de nieuwe woningen langs de Buckhorstlaan een afstand aan die in Stadshagen gebruikelijk is. Er is voor de gemeente geen specifieke aanleiding om voor de nieuwe woningen de bouwgrens van het voormalig KPN-gebouw aan te houden, een bedrijfspand dat in een andere tijd en onder andere omstandigheden tot stand kwam en waarvoor andere voorwaarden golden dan voor woningen.

2. De woning gelegen op de hoek van de Buckhorstlaan wordt bijna geheel buiten het op dit moment geldende bouwvlak (volgens het geldende bestemmingsplan 'Stadshagen I') geprojecteerd. Het verzoek is dan ook om de derde woning te laten vervallen en de overige twee woningen binnen het bestaande bouwvlak te

realiseren, zodat de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van terpen gerespecteerd blijven.

Reactie van de gemeente:

Het bouwvlak in het geldende bestemmingsvlak is dat voor een bedrijfspand. Met de geldende bestemming wordt geen woningbouw mogelijk gemaakt. Om woningbouw mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig en dat bestemmingsplan ligt voor. Aan het bestemmen van een bedrijfspand liggen andere voorwaarden ten grondslag dan aan het bestemmen van woningbouw. Het nieuwe bestemmingsplan respecteert de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de terpen, zoals in de toelichting is te lezen. Die oorspronkelijke uitgangspunten hangen niet samen met het bouwvlak van voormalige KPN-gebouw.

3. Nu er meer woningen aan de straat worden gerealiseerd (meer dan 2) is een keermogelijkheid nodig. Immers bij volledige bezetting van de private parkeerplaatsen, zal in het uiterste geval 70 meter achteruitgereden moeten worden. De huidige parkeervakken bij de woningen zijn bijna 9 meter diep, zodat haaks parkeren mogelijk is met aankomst en vertrek over de smalle rijloper (4,5 meter).

Reactie van de gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder 4, 5 en 6.

4. Het voorgestelde keervak in het midden van de straat zal leiden tot een onmogelijke verkeerssituatie om te kunnen keren. Het bestaande wegprofiel is circa 4,5 meter. Om te kunnen keren is 11 meter nodig (breedte wegprofiel + diepte insteekhaven). In het kavelpaspoort is te zien dat de diepte slechts 3 meter zal worden. Dit is te smal om te kunnen keren.

Reactie van de gemeente:

De redenering van de reclamant gaat op voor een regulier parkeerterrein, waar doorgaans veel auto's rijden. De keerruimte in de Buckhorstlaan is misschien niet ideaal, maar biedt ruimte om te keren. De gemeente accepteert hier de mogelijkheid dat een automobilist één of twee keer moet 'steken'. Omdat op de Buckhorstlaan niet veel auto's rijden, zal dat zelden of niet leiden tot een onaanvaardbare obstructie van het verkeer.

5. Er wordt aangegeven dat de keermogelijkheid wordt uitgegeven aan de toekomstige eigenaren. Hierdoor is de keermogelijkheid niet geborgd in het plan.

Reactie van de gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder 6.

6. Zowel op de verbeelding als in de regels is deze keermogelijkheid niet geborgd. Op de verbeelding geldt de bestemming Tuin ter plaatse van de keermogelijkheid.

Reactie van de gemeente:

In de anterieure overeenkomst waarin de verplichtingen voor de ontwikkelaar zijn opgenomen, is over de keerlus/strook opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is om in de koopovereenkomsten met de kopers van bouwkavels 2 en 3 een aanleg- en instandhoudingsverplichting van de keerstrook, zoals opgenomen in het Kavelpaspoort, op te nemen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6: 252, BW worden gevestigd. De keerstrook wordt eigendom van deze kopers.

Ter plaatse van de keermogelijkheid geldt volgens het ontwerpbestemmingsplan inderdaad de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor o.a. opritten en parkeervoorzieningen en dus passend voor het gebruik van de gronden als keermogelijkheid. Het opnemen van deze keermogelijkheid in de regels is niet noodzakelijk, maar omdat het past binnen de ontwerpopgave, is ter verduidelijking het Beplanting-/inrichtingsplan Buckhorstlaan 64 in bijlage 1 bij de regels aangepast door het opnemen van de keerstroken in het beplanting-/inrichtingsplan en in de regels de voorwaardelijke verplichting opgenomen met de voorwaarde dat de gronden eveneens dienen te worden aangelegd als keerstrook.

Voorgesteld wordt om de regels te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door in artikel 5.5.3 een voorwaardelijke verplichting voor inrichting van de keerstroken toe te voegen.

7. Het verzoek is dan ook om bij de keermogelijkheid de bestemming 'Verkeer' te hanteren.

Reactie van de gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder 6.

8. De parkeervakken op de kavelpaspoorten hebben een diepte van 6 meter. Met een breedte van de rijloper van 4,5 meter is dat minimaal een halve meter te kort (zie punt 4, minimaal 11 meter nodig voor keren). Voorgesteld wordt om de bestaande rooilijn, het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan als rooilijn te handhaven.

Reactie van de gemeente:

De breedte van de weg is maar tot op zekere hoogte maatgevend. De mogelijkheid om comfortabel in of uit te parkeren, hangt samen met de breedte van de parkeerplaats. Maar in principe biedt een parkeerplaats van 6 meter diep en een weg van 4,5 meter breed voor een auto van gemiddelde lengte de ruimte om een parkeerplaats goed in en uit te draaien. Of één keer 'steken' nodig is, heeft alles te maken met de lengte van de auto.

9. Tijdens de participatie is benoemd dat op de Terp alle woningen dezelfde bouwregels zouden krijgen, overeenkomstig de bestaande woningen. Dit is echter niet het geval.

Reactie van de gemeente:

In de gesprekken die zijn gevoerd, is door gemeente aangegeven dat dit een eigenstandige locatieontwikkeling is, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande

woningen op dezelfde terp en in relatie staat met de invulling van de andere terpen in de Weteringzone.

10. De afstand van het bouwvlak tot de waterkant verkleind tot 5 meter en dat doet afbreuk aan de stedenbouwkundige systematiek van de terpen langs de Oude Wetering. Ook wordt in de toelichting niet verklaard waarom het stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel is om de principes te verlaten. Uiteindelijk ontstaat er minder groene oever en gaat het ten koste van de landschappelijke uitstraling.

Reactie van de gemeente:

De reclamant verwijst naar een stedenbouwkundige systematiek van de terpen. De gemeente gaat uit van algemene landschappelijke kenmerken van terpen in het gebied. De locatie is één van de solitaire terpen in de Weteringzone, maar wijkt af van de andere terpen, omdat het gebied de volledige ruimte tussen de omliggende watergangen beslaat. Ook zijn de bestaande landelijke woonerven groter dan op de andere terpen. De terp oogt door de landschappelijk ingerichte buitenranden als een landelijke en groene eenheid. De kavelranden bepalen het landschappelijk beeld. Aan de slootzijde mag geen haag of gebouwde erfafscheiding komen. Kenmerken voor de slootrand zijn openheid, knotwilgen en beplanting in combinatie met een bebouwingsvrije, groene zone op de kavels. Aan de Weteringzone vallen de bouwvolumes weg in het landschappelijk beeld, aan de zijde van de Buckhorstlaan zijn de woningen iets zichtbaarder, maar ze gaan qua maat en uitstraling nog steeds op in het landschap. De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met het beeld dat voor een terp wenselijk is, met de specifieke locatie en landschappelijke kenmerken. De afstand van 5 meter tussen het bouwvlak en de waterkant geldt alleen langs de zijdelingse perceelgrens op kavel 1, waar de woningen zichtbaarder mogen zijn (mede vanwege de aansluiting op de omgeving). De afstand tussen de bouwvlakken en het water langs de achterste perceelgrens is op alle kavels nagenoeg 12 meter. Binnen die zone gelden strikte beperkingen als het gaat om invulling ervan, omdat de functie van de watergang dient te worden beschermd en altijd toegang voor beheer en onderhoud van de watergang mogelijk moet zijn.

11. In de Quicksan Wnb staat dat er nader onderzoek moet komen naar vleermuizen. In het bodemonderzoek staat dat het gebouw recent is gesloopt. Een nader onderzoek is niet bijgevoegd. Gezien de zorgplicht voor beschermde soorten is sprake van een economisch delict, een strafbaar feit. Verzocht wordt dit aan de RUD te melden.

Reactie van de gemeente:

In 2021 in Lycens gevraagd om een quickscan flora en fauna uit te voeren voor de sloop van het pand aan de Buckhorstlaan 64 te Zwolle. Uit de conclusie van de quickscan kwam naar voren dat vaste rust- en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten en egel niet uitgesloten konden worden. Echter is het pand gesloopt en heeft er vooraf geen aanvullend onderzoek plaatsgevonden en is geen ontheffing aangevraagd met betrekking tot deze soorten. Er is hiermee geen gevolg gegeven aan het advies uit de quickscan. Al eerder heeft de opdrachtgever een natuurtoets laten uitvoeren door Natuurbank Overijssel. De conclusie uit deze toets was

anders met betrekking tot de beide soorten dan de conclusie die Lycens heeft getrokken. Vanwege die twee tegenstrijdige conclusies en de sloop van het pand zonder aanvullend onderzoek naar vleermuizen, is de Notitie herstelmaatregelen vleermuizen Buckhorstlaan 64, Lycens, d.d. 13 september 2024 opgesteld. Hierin zijn herstelmaatregelen uitgewerkt met betrekking tot gebouwbewonende vleermuizen. Er wordt uitgegaan van het slechtste scenario, omdat niet met zekerheid is te zeggen of en hoeveel eventuele vaste rust- en voortplantingsplaatsen aanwezig waren in de gesloopte bebouwing. Van belang is dus dat nieuw geschikt leefgebied voor de voornoemde diersoorten teruggebracht wordt. Voor de egel worden eveneens soortversterkende maatregelen genomen.

Binnen het plangebied zal eveneens een groenstrook worden gerealiseerd om de biodiversiteit te versterken. De uitvoering en instandhouding van de groenstrook zal ook door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan juridisch geborgd worden.

Het aanvullend advies over het treffen van herstelmaatregelen voor vleermuisverblijfplaatsen en de egel wordt doorgevoerd in de voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de regels te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de artikelen 5.2.3 en 5.5.2 toe te voegen in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.6 hierop aan te passen.

Wij hebben het plan conform uw verzoek doorgestuurd naar de Omgevingsdienst (voorheen het RUD).

12. Ook al eerder heeft initiatiefnemer beplanting gerooid. Hiervoor is wel een herbeplantingplicht opgenomen in het project.

Reactie van de gemeente:

Wij kunnen niet specifiek herleiden waar reclamant op doelt, maar in het bestemmingsplan is in artikel 5.5.2 voorgeschreven dat de groenstrook conform het Beplantings-/inrichtingsplan Buckhorstlaan 64 dient te worden ingericht.

13. Er is geen participatieverslag gemaakt of overlegd van het participatieproces. De gemeente Zwolle heeft op 30 mei 2023 de Zwolse participatieaanpak vastgesteld. Op basis van jurisprudentie moet aan de inhoud van die aanpak worden voldaan en dat is niet gebeurd: er moet een participatieverslag komen met ten minste de overwegingen over wat er met de inbreng van de buurt is gedaan.

Reactie van de gemeente:

Het project voor de herontwikkeling aan de Buckhorstlaan is in 2020 gestart, waarbij in 2021 op initiatief van de gemeente Zwolle gesprekken met directe omwonenden zijn gevoerd. Aan de doelstelling om bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken en invloed te geven op de ontwikkeling, is daardoor voldaan. De Zwolse participatie aanpak Hanza! is verplicht in ruimtelijke procedures na inwerkingtreding van de Omgevingswet (dus per 1-1-2024). De uitgangspunten voor de herontwikkeling aan de Buckhorstlaan zijn ruimschoots voor deze datum met bewoners en de ontwikkelaar

afgestemd, dus procedures voor deze datum hoeven strikt formeel nog niet te voldoen aan dit juridische kader. Wij stellen voor ter verduidelijking van het participatieproces de diverse participatiestappen en afstemmingsmomenten met de bewoners in de toelichting in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verder uit te schrijven en te verduidelijken.

2.2.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant 2 conform aangegeven onder de reactie van de gemeente op zienswijze 6 en 11 en de hierin voorgestelde wijzigingen door te voeren in de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve:

Wij stellen voor ter verduidelijking van het proces de diverse participatiestappen in het proces in de toelichting in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals bovenstaand is opgenomen, nader op te nemen.